

STADT BAD SULZA

UMWELTBERICHT

ZUR

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„AUF DEM WALZEL“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

in der Fassung vom 28.01.2022

im Auftrag der Stadt Bad Sulza:

Stadtverwaltung Bad Sulza
Markt 1
99518 Bad Sulza

Planung: KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
Tel. 03641/592 520

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
1.3	Darstellung der in übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
2	Beschreibung und Bewertung des Bestandes und Einschätzung der Planungsauswirkungen	8
2.1	Schutzgut Mensch	9
2.2	Schutzgut Geologie, Boden und Fläche	10
2.3	Schutzgut Wasser.....	11
2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	13
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	17
2.7	Schutzgebiete und geschützte Biotop e	18
2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	18
2.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter und Gesamtbewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose über die Planungsauswirkungen)	19
3	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	20
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	21
4.2	Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen.....	21
4.3	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	22
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
5.1	Planerische Alternativen	25
5.2	Nutzungsalternativen	25
6	Zusätzliche Angaben	25
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	25
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	26
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	26

1 Vorbemerkungen

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB). Der Umweltbericht bildet gem. § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung, die dem Bebauungsplan beizufügen ist. Er wird im Laufe des Planungsprozesses insbesondere durch die Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung bis zum Ende des Verfahrens fortgeschrieben. Er zeigt auf, wie die Umweltbelange in der Planung - auch aufgrund von speziell angefertigten Umweltgutachten (z.B. Lärmschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz) – sachgerecht berücksichtigt und aus ökologischer Sicht als abwägungserheblich gewichtet worden sind, bevor sie in den Prozess der Abwägung mit anderen Belangen einbezogen wurden.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der 1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ für das nördlich des Kernstadtbereiches von Bad Sulza liegende Gebiet zielt auf eine Nachverdichtung durch die Entwicklung von Wohnbebauung im bislang unbebauten Übergangsbereich unterschiedlicher Wohngebiete. Im Bebauungsplan erfolgt hierzu die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, welches durch Festsetzungen für wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen, wie etwa Flächen für Sport- und Spielanlagen, Versorgungsflächen und Gemeinbedarfsflächen sowie Verkehrsflächen ergänzt wird. Dem Wohngebiet werden vier Bauabschnitte zugeordnet. Im Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert, der landschaftspflegerische Maßnahmen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaftsbild festschreibt.

Da seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1994 eine bauliche Entwicklung der vorgesehenen Bauabschnitte mehrheitlich ausblieb, verfolgt die Stadt Bad Sulza das planerische Ziel, die Festsetzungen neuen Wohnbedarfen und Wohnwünschen anzupassen. Mit der 1. Änderung 2010 wurde die im westlichen Bereich festgesetzte geschlossene Bauweise mit Errichtung im sozialen Wohnungsbau zu einer offenen Bauweise in Einzelhausbebauung geändert.

Mit der nun vorgesehenen 2. Änderung sollen auch die Festsetzungen im östlichen Teilbereich angepasst werden. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes bleibt auch in diesem Teilbereich bestehen. Die Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „verdichtete Wohnbebauung“ in geschlossener Bauweise auf der Basis von sozialem Wohnungsbau wird in eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern geändert, da die Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser nach wie vor hoch ist. Auch das Planungsziel zur Umsetzung der Wohnbebauung im sozialen Wohnungsbau wird verworfen, da hierzu kein Bedarf mehr besteht. Änderungen erfolgen ebenso hinsichtlich der Erschließung des Wohngebietes, wodurch attraktivere Baugrundstücke ermöglicht werden. Mit der Grundstücksneuordnung wird der lokalen Nachfrage nach größeren Baugrundstücken entsprochen. Die im Änderungsbereich befindliche Fläche für Sport- und Spielanlagen wird aufgrund weiterer Flächen für Spielplätze in unmittelbarer Nachbarschaft nicht mehr benötigt und daher auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich folgender geänderter Flächenbedarf:

Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ mit Stand vom 29.04.1994		2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“	
Fläche Vorhabengebiet: 14.330 m ²			
Festsetzung	Flächenanteil und Zulässige überbaubare Fläche (Eingriffsfläche)	Festsetzung	Flächenanteil und Zulässige überbaubare Fläche (Eingriffsfläche)
Verkehrsfläche	2.180 m ²	Verkehrsfläche, öffentlich	2.020 m ²
<i>überbaubar</i>	<i>2.180 m²</i>		<i>2.020 m²</i>
Fläche für Sport- und Spielanlagen	830 m ²	Grünfläche	360 m ²
Grünfläche	360 m ²		
Allgemeines Wohngebiet	10.960 m ²	WA 1 u. WA 2	11.950 m ²
<i>Überbaubar: GRZ Allgemeines Wohngebiet (0,4)</i>	<i>4.384 m²</i>		<i>4.780 m²</i>
<i>Zulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO (entsprechend GRZ von 0,2)</i>	<i>2.192 m²</i>		<i>2.390 m²</i>
Gesamtfläche	14.330 m ²	Gesamt	14.330 m ²
<i>Überbaubare Fläche</i>	<i>8.756 m²</i>		<i>9.190 m²</i>

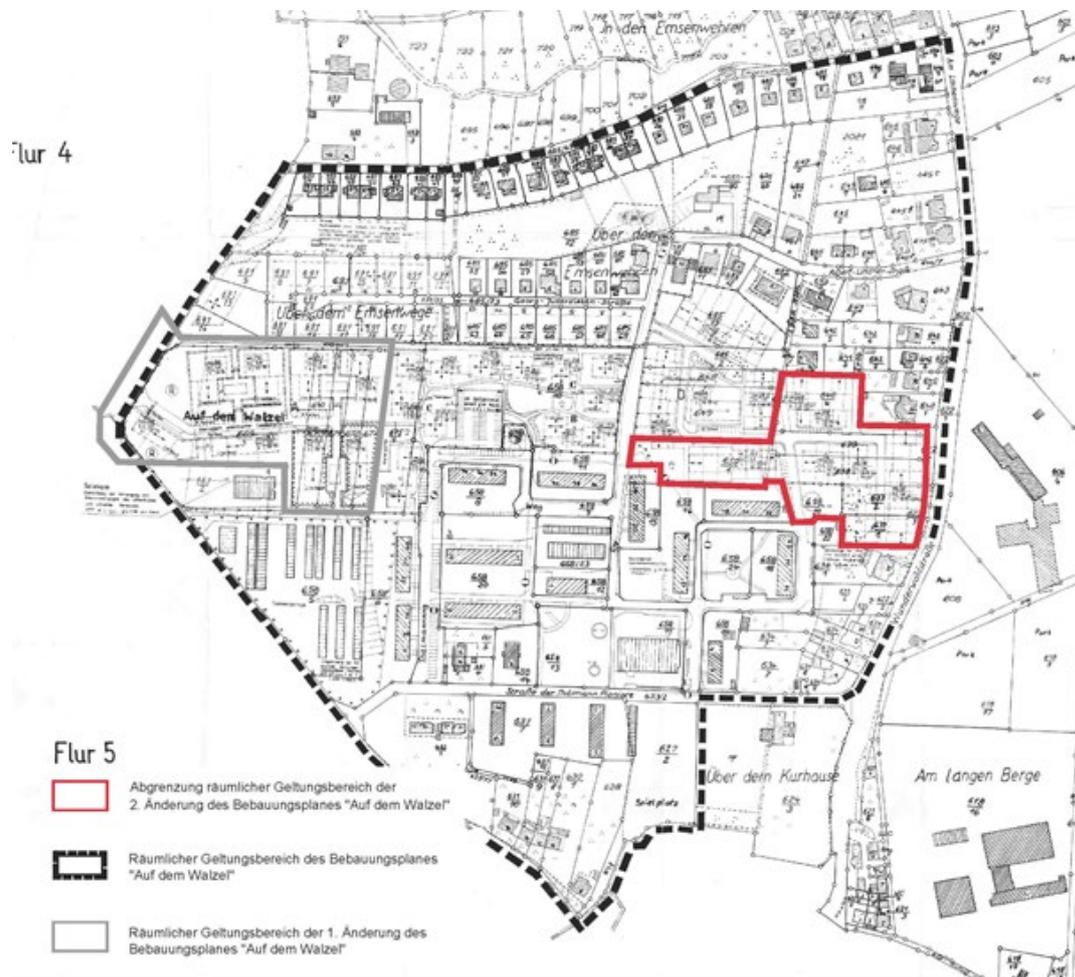
Mit Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes verändert sich die mögliche Flächeninanspruchnahme für Gebäude und bauliche Anlagen nur geringfügig (434 m²) d.h. die versiegelte Fläche kann max. um ca. 5% größer werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

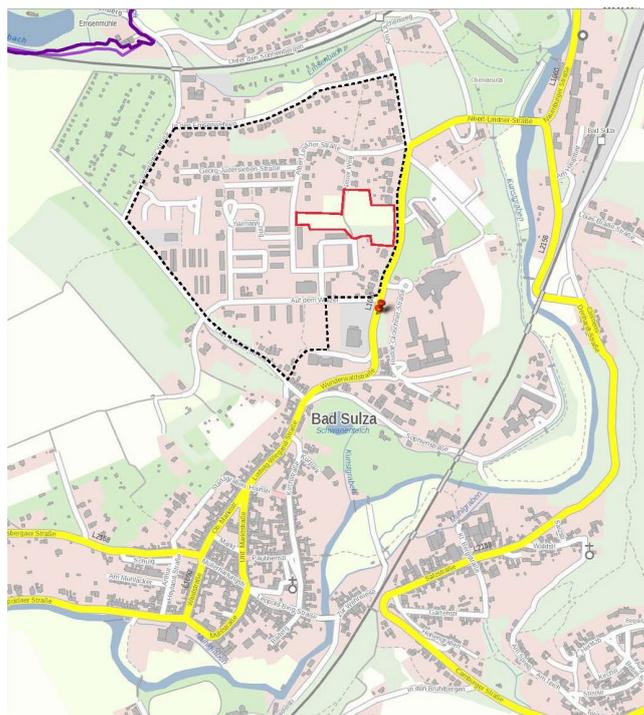
Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes „Auf dem Walzel“ liegt im nördlichen Stadtgebiet von Bad Sulza, westlich der Landesstraße L 1060 (Wunderwaldstraße) und grenzt unmittelbar an den nördlichen Kernstadtbereich. Es wird im Norden begrenzt durch die Straße „In den Emsenwehren“, im Osten und Süden durch die Wunderwaldstraße und im Westen durch die Gernstedter Straße. Das Stadtzentrum ist ca. 1 km vom Bebauungsplangebiet entfernt.

Von der 2. Änderung ist ein etwa 1,4 ha großer Teilbereich im östlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes zwischen Albert-Lindner-Straße und Wunderwaldstraße betroffen (Quartier D).

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ befinden sich gemäß Planzeichnung die Flurstücke 622/3, 622/4, 637/1, 637/2, 638, 639, 640/4, 647/5 (teilw.), 648/4 (teilw.), 649/3, 650/7, 650/6, 658/21 (teilw.), Flur 3, Gemarkung Bad Sulza.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“, der 1. Änderung sowie des 2. Änderungsbereiches



Übersichtslageplan:
Einordnung des
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes „Auf dem
Walzel“ und der 2.Änderung
innerhalb des Stadtgebietes
Quelle: geoproxy Thüringen

1.3 Darstellung der in übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Der Stadt Bad Sulza ist im Landesentwicklungsplan nachrichtlich als Grundzentrum benannt. In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden (G 2.2.12). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Apolda und in Sachsen-Anhalt Naumburg.

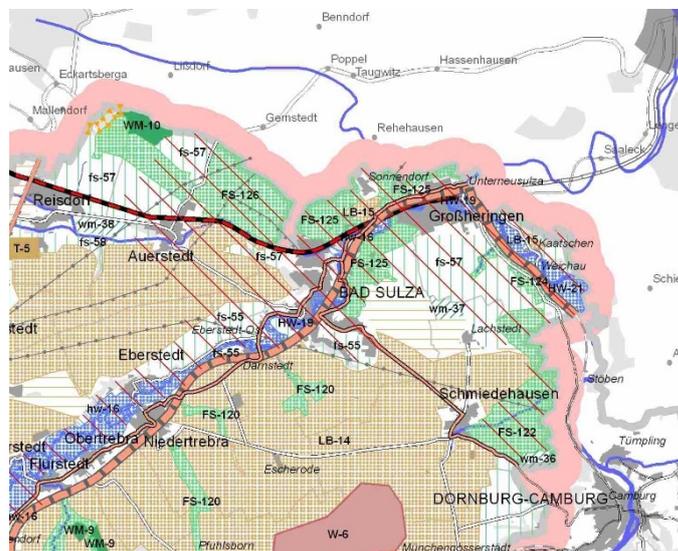
Bei der Bewertung der Raumstruktur wird Bad Sulza einem Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen zugeordnet. Die Region wird als demografisch weitgehend stabil und mit wirtschaftlichem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Das Ilmtal mit seinen Hängen und die Stadt Bad Sulza werden hinsichtlich Tourismus und Erholung hervorgehoben. Hier sind die Schwerpunkte „Natur und Aktiv“ und „Wellness und Gesundheit“ von besonderer Bedeutung. Als staatlich anerkannter Kur- und Erholungsort soll Bad Sulza hinreichend in die regional bedeutsame Infrastruktur eingebunden werden (4.4.3.)

Regionalplan Mittelthüringen 2011(mit Änderung von 2015)

Bad Sulza ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen. Dem Plangebiet wird in der Raumnutzungskarte keinem Vorranggebiet zugeordnet. Die Stadt Bad Sulza grenzt östlich beidseitig der Ilm an die Vorranggebiete Freiraumsicherung FS-125 – Ilmtalhänge und Sonnenkuppe bei Bad Sulza. Für diese Gebiete ist der Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Ein bedingter Zusammenhang hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht mit dem Plangebiet durch Sichtbeziehungen bzw. Fernwirkung. Als

Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung kommt Bad Sulza und seiner Umgebung eine herausgehobene Bedeutung zu. Das Plangebiet selbst weist aber keine dementsprechenden Nutzungen oder Einrichtungen auf. Hochwasserschutzgebiete haben keinen Einfluss auf das Plangebiet.



Auszug aus der
Raumnutzungskarte

Freiraumstruktur	Ziel / Z	Grundsatz / G
Standortsicherung für Talsperren, Rückhaltebecken und Flutungspolder		⊖
	Vorranggebiet	Vorbehaltsgebiet
Freiraumsicherung	FS-1	fs-1
Hochwasserschutz	HW-1	hw-1
Landwirtschaftliche Bodennutzung	LB-1	lb-1
Waldmehrung	WM-1	wm-1
Rohstoffe	KIS-1	kis-1
Rohstoffe (< 5 ha)	●	
Tourismus und Erholung		///

Landschaftsplan und Grünordnungsplan

Ein Landschaftsplan für die Region von Apolda bis Bad Sulza liegt mit Planstand 1994 unter der Bezeichnung „Unteres Ilmtal“ vor. Darin wird das Baugebiet „Auf dem Walzel“ als Wohngebiet mit hohem Durchgrünungsgrad dargestellt.

Im Jahre 1994 wurde von der Stadt Bad Sulza mit dem Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ ein integrierter Grünordnungsplan beschlossen.

Als Ziel grünordnerischer Maßnahmen wird darin der Ausgleich für die Eingriffe durch die Bodenversiegelung und die Beseitigung der vorhandenen Wiesenflächen benannt. Dafür wurden Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet vorgesehen.

Benannte Eingriffe:

- Versiegelung durch Straßen, Wege- und Platzflächen
- Versiegelung durch Hausbebauung
- Beeinträchtigung von Landschaftsbild und Erholungswert

Wesentlicher Wert wird auf die Einbindung der Bebauung in die Landschaft gelegt. Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes als grünordnerische Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen übernommen. Der Grünordnungsplan ist als Rahmen für die umweltgerechten Gestaltung des Bebauungsplangebietes angelegt.

Das Ausmaß des Eingriffes soll durch geeignete Maßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt werden:

- Beschränkung des Flächenverbrauches sowie der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
- Gewährleistung der Reinhaltung von Grund- und Oberflächenwasser sowie der Luft
- Schutz, Erhalt und Entwicklung des Lebensraumes von Flora und Fauna

- Landschaftsgerechte Einbindung der vorgesehenen Bauvorhaben.

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes sind keine konkreten landschaftspflegerischen Maßnahmen festgeschrieben. Bedeutung haben aber die Hinweise auf die Pflanzung alter Obstsorten innerhalb der Einzelhausbebauung und die Ausführung der Randbereiche des Gebietes mit Gehölzsäumen aus Sträuchern und Bäumen. Die Gehölzsäume sollen zudem eine Vernetzung mit dem Grünzug im Norden des Plangebietes zulassen.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion Wasserhaushalt werden bzgl. der Versiegelung sowohl der Verkehrsflächen als auch der privaten Grundstücksflächen entsprechende textliche Festlegungen getroffen.

Im Entwässerungskonzept wird auf die Nutzung von Regenwasser, die Verwendung von durchlässigen speicherfähigen Materialien zur Oberflächenbefestigung, die Ableitung von Niederschlagswasser in offenen Mulden sowie die dezentrale Rückhaltung und Versickerung/Verdunstung in naturnahen offenen Mulden und Becken orientiert.

Im Energiekonzept wird auf den Bau von Niedrigenergiehäusern in Teilen des Plangebietes und auf den Ausschluss fossiler Brennstoffe verwiesen.

Vorgaben der Flächennutzungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung

Für die Stadt Bad Sulza liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Eine zeitnahe Aufstellung wird seitens der Stadt beabsichtigt. Es ist vorgesehen, den Änderungsbereich entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ als Wohnbaufläche darzustellen. Die nunmehr eingeleitete 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht auch weiterhin der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Sulza.

Da das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan noch nicht abgeschlossen ist und dringende Gründe die Änderung des Bebauungsplans erfordern, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt. Die dringende Erforderlichkeit der Planung ist durch den aktuellen kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland für Einfamilienhäuser zu begründen.

2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes und Einschätzung der Planungsauswirkungen

Um die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Umweltauswirkungen möglichst umfassend einschätzen zu können, ist zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes erforderlich. Zur Vereinfachung und Systematisierung der Bewertung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Unter dem Begriff Schutzgut wird dabei entsprechend der Definition des Umweltbundesamtes ein mehr oder weniger umfassender Teilbereich der Umwelt (z.B. Gewässer, Boden, Luft), Organismen (z.B. Mensch, Tiere, Pflanzen) oder Funktionen (z.B. Archivfunktion des Bodens, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) verstanden. Die Schutzgüter sind somit umwelt- und naturhaushaltsrelevante Bestandteile des Gesamtsystems Umwelt. Die Bestandsaufnahme umfasst den Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale, welche voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Daraus abgeleitet wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Wert von Flächen in Bezug auf das Schutzgut Mensch wird in besiedelten Gebieten vor allem an ihrer Eignung für die **Freizeit- und Erholungsnutzung** sowie **der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität** gemessen. Hier spielen sowohl das Landschafts- bzw. Ortsbild, die vorhandene Infrastruktur (Wege und Plätze, Bänke etc.), als auch Immissionsbelastungen (**Lärm, Luftschadstoffe**) eine wichtige Rolle. Weiterhin ist zu betrachten, welchen Wert die derzeitige Nutzungsart der Flächen für die jeweiligen Nutzer und nicht zuletzt auch für die Allgemeinheit besitzt.

Das Gesamtgebiet „Auf dem Walzel“ ist durch Wohnnutzung vom Einfamilienhaus bis zum mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Mietwohnungen geprägt. Privatgärten und wohnungsnaher Freiraum im Umfeld der Wohnblöcke sind intensiv begrünt. Der Erholungswert ist v.a. in Teilbereichen mit Großbaumbestand hervorzuheben. Grünzüge und Gehölzrandstreifen gliedern das Gebiet und bieten Sicht- und Lärmschutz. Die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind landwirtschaftlich genutzt bzw. liegen brach. Sie sind zumeist wenig strukturiert und haben geringe Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität.

Eine geringe Belastung des Wohngebietes durch Verkehrsemissionen ist von der angrenzenden Landesstraße 1060 (Wunderwaldstraße) gegeben. Ausgehend von einer Hochrechnung des Straßenbauamtes Mittelthüringen und des Landesamtes für Bau und Verkehr zur Verkehrsbelastung und den Lärmkennwerten werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jedoch nicht in dem Bereich der geplanten Bebauung überschritten.

In einer Entfernung von ca. 500 m westlich des Änderungsbereiches (und ca. 300 m westlich des Geltungsbereiches des gesamten B-Planes) befindet sich die Deponie Bad Sulza (Gemarkung: Bad Sulza, Flur: 12, Flurstücke: 1777/7, 1777/8, 1778, 1779, 1780, 1781). Die Deponie ist nicht mehr in Betrieb, Beeinträchtigungen können aber nicht ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung durch den Menschen sind auch die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu betrachten. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit verdichteter Wohnbebauung nach dem gültigen Bebauungsplan bietet die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Festlegung von verdichteter Wohnbebauung behindert dies jedoch gegenwärtig, da sie nicht mit den Interessen möglicher Bauwerber im Einklang stehen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Plangebietsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Schutzgut Mensch ausgehend von der gegenwärtigen Nutzung auch unter Würdigung der planerischen Festlegungen des gültigen Bebauungsplanes **mittlere Bedeutung** hat.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Durch die Änderung der zulässigen Bauweise von verdichteter in Einzelhausbebauung wird dem Bedarf Rechnung getragen. Der Neubau von Wohnraum wird eher möglich. Durch die geringere Dichte wird die privat je neuer Wohnung zur Verfügung Grünflächen größer, eine Erhöhung der Wohnqualität ist damit für die Neubebauung gegeben.

Die geplante Anordnung der Baufelder nimmt Rücksicht auf die Lärmemissionen der L 1060 und stellt damit Vorteile gegenüber der ursprünglichen Planung dar.

Für die Bewohner der vorhandenen Bebauung bedeutet die Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine Beeinträchtigung. Die öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten und in den wohnungsnahen Freiraum des Geschosswohnungsbaus wird nicht eingegriffen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen reduziert sich vermutlich noch geringfügig durch die geringere Zahl an Bauplätzen. Da sich das Erschließungssystem nicht wesentlich ändert, sind auch daraus keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Änderungen gegenüber der jetzigen Nutzung der Flächen wirken sich nicht nachteilig für die Anwohner aus. Die Flächen sind nicht einer Wohnumfeldnutzung zugeordnet und werden nur sporadisch in diesem Sinne in Anspruch genommen.

Andere auf das Plangebiet einwirkende Emissionsverursacher aus Industrie, Gewerbe oder auch Freizeitsport sind nicht bekannt.

Während der Bauzeit können Beeinträchtigungen durch Staubemissionen und Baulärm auftreten. Aufgrund der vorgesehenen lockeren Einzelhausbebauung ist aber mit geringeren Beeinträchtigungen als bei Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes zu rechnen. Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften lassen sich zudem die Auswirkungen begrenzen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Planung und deren Umsetzung erwartet werden müssen. Die bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrslärm von der L 1060 können durch Abstände der Bebauung zur Straße ausreichend berücksichtigt werden.

2.2 Schutzgut Geologie, Boden und Fläche

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Boden ist zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind als Bodenfunktionen die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, die Funktion als Standort bzw. Lebensraum für die natürliche Vegetation (Biotopentwicklungspotenzial) sowie die Funktion als Standort für Kulturpflanzen aufgeführt. Weiterhin zählt die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte des Bodens dazu. Zusätzlich weist er vielfältige Nutzungsfunktionen auf z.B. für die Landwirtschaft, als Erholungsfläche oder als Baugrund für Verkehrswege und Gebäude.

Die Qualität des Bodens hängt davon ab, in wieweit seine Bodenfunktionen intakt bzw. in welchem Maße diese beeinträchtigt sind. Bodenbelastungen, wie Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge, aber auch Aufschüttungen und Abtragungen können in Abhängigkeit von ihrer Ausprägung sowie der Empfindlichkeit des jeweiligen Bodentyps zu einer Beeinträchtigung bis hin zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen führen.

Bad Sulza liegt zwischen Thüringer Becken und Ilm-Saale-Platte am östlichen Rand des Innerthüringer Ackerhügellandes am Übergang zum Landschaftsraum der Weißenfelder Lößplatten. Landschaft und Boden werden zudem von der Querung der Ilm geprägt. Die Landschaft verfügt über hochwertige Ackerflächen, so dass die Flächen außerhalb der Siedlungen überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Am Standort wird die geologische Situation durch den Übergang von Kalksteinschichten zu Löß- und Lößderivaten geprägt. Der Boden ist durch die Nutzung im Siedlungsraum anthropogen überformt. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Die Flächen stehen entsprechend der Ausweisung als Wohngebiet für die Bebauung zur Verfügung. Die bisher nicht in diesem Sinne genutzten Flächen liegen brach oder werden landwirtschaftlich als Grünland zwischengenutzt.

Abgesehen vom allgemein geltenden Grundsatz des sparsamen Umganges mit Boden und Fläche werden diesen Schutzgütern aufgrund der Standortsituation mit **geringer** Wertigkeit eingeschätzt.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Mit der Planung sind insgesamt **geringe Auswirkungen** auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten. Das Schutzgut Boden wird hauptsächlich durch die geplante Überbauung von Flächen und die damit verbundenen hochgradigen Versiegelungen beeinträchtigt. Die Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen des Bodens gehen auf den Eingriffsflächen verloren oder werden vermindert. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung werden erforderlich und sind Teil der Bebauungsplanung. Unbelasteter humoser Oberboden muss in den Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind, abgetragen, gesondert von anderen Bodenarten aufgenommen, für eine weitere Nutzung zwischengelagert oder wieder eingebaut werden.

Gegenüber der gegenwärtigen Situation geht mit Umsetzung der Planung Bodenfläche i.S. der o.g. Funktionen verloren. Bezogen auf den ursprünglichen Bebauungsplan ist der Ausweisung von überbaubaren und Verkehrsflächen jedoch geringer. Der Eingriff in die Bodenfunktion kann somit reduziert werden. Daher ist mit der Umsetzung der Planung die Beeinträchtigungen für Boden und Fläche als schützenswertes Gut als **gering** einzuschätzen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird anhand der Grundwasserneubildungsrate, Grundwasserleiter und der Strukturgüte der Oberflächengewässer ermittelt. Das Kriterium Grundwasserneubildungsrate hängt stark vom Versiegelungsgrad und der geologischen Formation, darüber hinaus aber auch von der Art der Ableitung des Regenwassers ab.

Grundwasser

Da aktuell noch kein Baugrundgutachten vorliegt lassen sich Aussagen zum Grundwasser nur aus allgemeinen Informationen regionaler Literatur entnehmen. Lt. Angaben des TLUG (http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/soem/soem08.html) zur Hydrogeologie des Landkreises Weimarer Land sind für den Bereich des Plangebietes Löß- und Lößderivaten und Kalkstein von Bedeutung. Die Grundwasserführung ist durch die unterschiedlichen Böden und Schichtungen standortabhängig sehr unterschiedlich. Die Grundwasserneubildungsrate wird für den Bereich um Bad Sulza mit 75-100 mm/Jahr als gering eingeschätzt (Mittelwerte von Weimarer Land bei 96 mm/Jahr und für Thüringen bei 111 mm/Jahr).

Niederschläge

Der Landkreis Weimarer Land liegt in der südlichen Randzone des mitteldeutschen Trockengebietes. Kennzeichnend ist eine vergleichsweise geringe Niederschlagsmenge, die in der Region um Bad Sulza mit 600 – 650 mm im jährlichen Mittel ausfällt und so zu den trockeneren in Thüringen (Quelle: Gebietsniederschläge im langjährigen Mittel 1971-2010, TLUG) zählt.

Verdunstung

Die Gebietsverdunstung wird stark durch die Vegetation beeinflusst. Für die unbewaldeten und morphologisch wenig gegliederten Bereiche außerhalb der Talauen werden vergleichsweise niedrige Werte von unter 500 bis 550 mm/Jahr ausgewiesen (Mittelwert Thüringen 607 mm/Jahr) Im Tal der Ilm liegen die Werte bei 550-650 mm/Jahr und erreichen im Siedlungsbereich Bad Sulza bis zu 700 mm/Jahr.

Schutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ liegt innerhalb der Heilquellenschutzzone III Bad Sulza. Sie umfasst das gesamte Einzugsgebiet der Heilwassergewinnungsanlage und damit das gesamte der Fassung zufließende Grundwasser. Es gelten Schutzbestimmungen, die vor allem chemische Beeinträchtigungen verhindern sollen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Bad Sulza wird von der Apoldaer Wasser GmbH ver- und entsorgt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über ein regionales Versorgungsnetz. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über ein regionales Versorgungsnetz. Das Wasser stammt einerseits aus dem Wasserwerk Wischroda und andererseits dem lokalen Dargebot des Lanitztals Bad Sulza. Hydrogeologisch betrachtet wird das Wasser aus Buntsandstein- und Muschelkalklagen gewonnen.

Die Schmutzwasserbehandlung für Bad Sulza erfolgt über eine zentrale mechanisch-biologische Kläranlage. Die Abwasserableitung (Schmutz- und Regenwasser) des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Oberflächengewässer und Hochwassergefährdung

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Das Gelände liegt auf einer Geländeerhöhung zwischen Emsenbach und Ilm ca. 30 m oberhalb der Ilm.

Eine Hochwassergefahr besteht am Standort nicht. Aufgrund der Höhenlage ist auch nicht eine Gefährdung von angrenzenden Flächen bei Starkregen zu befürchten.

Für die Planung ist eine **geringe bis mittlere** Wertigkeit des Schutzgutes Wasser anzunehmen.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt das Schutzgut Wasser, in dem durch die Bebauung versickerungsfähige Flächen reduziert werden. Da die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der o.g. hydrogeologischen Situation niedrig ist, wirken sich diese

Veränderungen nur gering auf das Grundwasser aus. Andererseits fördert die Versiegelung einen schnelleren Niederschlagsabfluss. Um dem entgegenzuwirken sollen die Versiegelung durch Festsetzungen auf ein Minimum reduziert und Maßnahmen zur Versickerung innerhalb der Freianlagen vorgesehen werden.

Oberflächengewässer werden nicht durch das Vorhaben beeinflusst.

Die Verdunstungsrate wird durch die Versiegelung weiterer Flächen reduziert. Dem kann eine intensivere Begrünung der Freiflächen mit Bäumen und Hecken entgegenwirken.

Das durch die Nutzung anfallende Schmutzwasser und das nicht auf dem Grundstück versickernde Niederschlagswasser werden getrennt in die Kanalisation eingeleitet und wirken sich auf die Auslastung der Abwasseranlagen aus. Für das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollen neben der Versickerung auch die Sammlung und Nutzung des Wassers Möglichkeiten bieten, die Einleitmenge auf eine am natürlichen Abfluss ausgerichtete Größe zu begrenzen. Rigolen versickert werden. Der erforderliche rechnerische Nachweis wurde erbracht.

Bei der Planung müssen die Vorschriften zum Schutz des Grundwassers, die für die Heilquellenschutzzone III gelten, eingehalten werden. Andernfalls besteht eine Gefährdung für die Wassergewinnung in dem betreffenden Bereich.

Zusammenfassend sind mit der Planung **geringe bis mittlere** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Minderungen durch geeignete Maßnahmen sind möglich und werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bad Sulza liegt im Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“. Dies bedingt eine warme und meist trockene Klimalage. Im Sommer sind konvektive Niederschläge möglich. Für den Bereich Bad Sulza liegen die mittleren langjährigen Temperaturen zwischen 10,0 und 10,5°C (Quelle: Lufttemperatur im langjährigen Mittel 1990-2019, TLUG).

Folgende Klimadaten liegen für den Landkreis Weimarer Land beim TLUG vor:

– Jahresdurchschnittstemperatur:	8,1 bis 10,2 °C.
– Jahressumme Niederschlag:	591bis 821 mm
– Sonnenscheindauer:	1.505 bis 1.563 h/Jahr
– Tage mit Schneedeckenhöhe ab 10 cm:	6 bis 20
– Überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen:	Südsüdwest

Schadstoff- und Staubemissionen spielen im Plangebiet eine geringe Rolle. Gebäudeheizung des Gesamtgebietes und Binnenverkehr sind aufgrund der geringen Größe als Emittenten unerheblich. Emissionen vom Verkehr auf der angrenzenden L1060 werden durch die Gehölzstreifen am Gebietsrand reduziert. Die exponierte Lage auf einer nach Westen offenen Geländeerhöhung lassen zudem eine gute Durchlüftung zu. Industrielle oder gewerbliche relevante Emissionsquellen befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft. Emissionen aus genehmigungsbedürftigen Anlagen der Nachbargemeinden Niedertrebra und Großheringen sind aufgrund der Entfernung, Windrichtung und Menge nicht von Bedeutung für das Plangebiet. Vom TLUBN werden lediglich für Niedertrebra höhere Emissionen von

Ammoniak und anderen organischen Gasen und Dämpfen aufgeführt (Schadstoff-Emissionen aus genehmigungsbedürftigen Anlagen 2008, TLUBN). Durch die Entfernung von ca. 3,5 km vom Plangebiet ist jedoch nicht mit einer relevanten Beeinflussung zu rechnen.

Die aus der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes resultierenden Emissionen in sind unerheblich und aufgrund der geringeren Anzahl von Wohnungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan eher geringer.

Die geringe Größe des Änderungsbereiches und die Vegetation im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes lassen die Feststellung zu, dass aus dem Plangebiet heraus kein erheblicher Einfluss auf das lokale Klima abzuleiten ist. Dem Schutzgut Klima kommt danach für die Bewertung der Planung eine **geringe** Wertigkeit zu.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist für dessen Geltungsbereich nur ein sehr geringer Einfluss auf die Schutzgüter Klima und Luft und somit eine zu vernachlässigende Beeinträchtigung dieser Schutzgüter zu erwarten.

Die geplante Bebauung und die damit zusammenhängende Versiegelung und Reduzierung der Vegetationsflächen werden lokal sehr begrenzte und eher geringe Änderungen des Kleinklimas zur Folge haben (vorwiegend auf die neuen Gebäudestandorte und ihr engeres Umfeld). Die versiegelten Flächen sind grundsätzlich mit verstärkten Erwärmungsprozessen und einer schnelleren Verdunstung verbunden. Da das Plangebiet erhöht liegt und leicht nach Westen geöffnet ist, werden diese Veränderungen von der Frischluftzufuhr aus westlicher Richtung überlagert und so kaum von Relevanz für das lokale Klima sein. Der Einfluss der geplanten Bebauung auf die Strömungsverhältnisse in diesem Bereich des Ortes ist aufgrund der Gebäudegröße und der topografischen Lage gering.

Aufgrund der geringen Anzahl und der Größe Bauvorhaben ist während der Bauzeit nur mit einer geringen Störung durch Staubentwicklung zu rechnen. Der vorhandene Gehölz- und Grünflächenbestand kann dem durch Absorption entgegenwirken.

Insgesamt sind mit der Planung geringe Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Größe der Bebauung und der Umfang der Nutzung sind nicht mit erheblichen Veränderungen der Luftqualität verbunden. Maßnahmen der intensiven Begrünung und eine lockere Bebauung sorgen dafür, dass die zusätzliche Erwärmung gering und eine Durchlüftung erhalten bleibt.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Vegetation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Siedlungsbiotopen bestimmt. Hausgärten und Grünflächen des wohnungsnahen Freiraumes der Wohnblocks nehmen den größten Flächenanteil ein. Im Umfeld der Wohnblocks überwiegen Rasenflächen mit gliedernden Großbaumbestand und vereinzelt Hecken. Die Hausgärten sind kleinteiliger strukturiert und durch Rasen-, Stauden- und Anbauflächen sowie kleinere Gehölze geprägt. Ein wichtiges verbindendes Element im Norden des Gebietes ist ein Grünzug zwischen den Hausgärten. Er wird von Gehölzen verschiedener Größe und Art als teils geschlossener Bestand gebildet und verbindet im Wechsel mit Wiesenflächen die verschiedenen Grünstrukturen. Außerdem gibt es in verschiedenen Randbereichen Gehölzstreifen die

gleichfalls zur Vernetzung der Biotope beitragen. In Teilbereichen (v.a. bei den Garagen) bestimmt dagegen Rasen als „Verkehrsgrün“ das Erscheinungsbild.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist überwiegend Grünland anzutreffen. Am südöstlichen Rand wird dieses von 3 Grundstücken mit z.T. dichten Baum- und Strauchbestand verschiedener Altersphasen und Größen begrenzt. Die Artenzusammensetzung des Gehölzbestandes wird durch eine vermutlich frühere gärtnerische Nutzung und den schon längeren Sukzessionsprozess geprägt. Kirschen in der Alterungsphase sowie v.a. Berg-, Spitz- und Eschen-Ahorn verschiedener Größen sind die bestimmenden Baumbestände, die durch vereinzelte Eichen und Weiden ergänzt werden. Außerdem führen mehrstämmige Haselnusssträucher und v.a. Hartriegel-Arten zu einer z.T. dichten Gehölzstruktur. Vereinzelt wurden zudem Weißdorn und Eschenaufwuchs festgestellt.

Die strukturreichen Gehölzbereiche und geeignete Nebengebäude (Garagen, Schuppen etc.) bieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes potenzielle Lebensräume für zahlreiche Vogelarten. Es kann von vielfältigen Brutplätzen und Nahrungsfläche siedlungstypischer Vogelarten ausgegangen werden. Außerdem ist aufgrund dieser Standortbedingungen damit zu rechnen, dass geeignete Gehölze und Gebäude als potenzielle Quartiere für Fledermäuse vorhanden sind. Auch Jagdgebiete können in Vernetzung mit angrenzenden Grünbereichen vorhanden sein und v.a. im Bereich des Grünzuges angenommen werden. Daneben bieten die durchgrünte Struktur potenzielle Lebensräume für Kleinsäuger, Amphibien und Insekten.

Das Gebiet der 2.Änderung des Bebauungsplanes ist durch seine Nutzung als Grünland dagegen weniger für die Entwicklung vielfältiger Tierlebensräume geeignet. Lediglich die südöstlichen Grundstücke sind durch ihren Gehölzbestand strukturreicher und könnten v.a. Vögeln Brutplätze bieten. Bei einer Begehung im März 2021 wurden keine Nistplätze oder Bruthöhlen festgestellt.

Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten oder artenschutzrechtlich relevanter Arten aus anderen Artengruppen liegen nicht vor.

Aufgrund der beschriebenen Vegetation im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es nicht erforderlich, artenschutzrechtlichen Belange mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) abzuklären. Ausreichend ist eine fachkundige Prüfung des Gehölzbestandes im Rahmen einer Begehung vor dem Eingriff.

Als Lebensraum für geschützte Tierarten wird dem Plangebiet der 2.Änderung des Bebauungsplanes überwiegend eine geringe Wertigkeit gegeben. Lediglich der Bereich des Gehölzbestandes ist von mittlerer bis hoher Bedeutung. Zusammenfassend wird eine **geringe bis mittlere** Wertigkeit für Flora und Fauna angenommen.



Blick auf das Plangebiet „Auf dem Walzel“ und die benachbarten Stadtgebiete, Quelle:

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das Grünland für Bebauung und Verkehrsflächen aber auch Hausgärten in Anspruch genommen. Die Gehölzstrukturen am Gebietsrand können erhalten bleiben. Für die neue Nutzung müssen jedoch Bäume auf 2 Grundstücken im Südwesten des Plangebietes gefällt und einzelne Sträucher gerodet werden. Es gehen potentielle Reproduktionsbereiche für Vogelarten verloren. Die verbleibenden Gehölzflächen können aber als Lebensraum erhalten und durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im übrigen Gebiet ergänzt werden. Die betroffenen Vogelarten können in diese Bereiche ausweichen. Durch die Freiraumgestaltung der Gärten können außerdem strukturreichere Vegetationsflächen geschaffen werden, die neuen Lebensraum für Vögel bieten. Durch die gezielte Auswahl heimischer Gehölze und Stauden kann diesen Prozess unterstützt werden.

Insgesamt müssen für die Umsetzung der Planung mindestens 8 Bäume, die nach § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Sulza unter Schutz stehen, gefällt werden. Gemäß § 6 (4) der Baumschutzsatzung werden die Fällungen nur bei einem Ausgleich durch 22 Neupflanzungen genehmigt. Diese Pflanzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist allerdings der Eingriff in den Gehölzbestand schon mit Festlegungen zu Neuanpflanzungen bilanziert. Je Baugrundstück ist danach ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Pkt. 9 textl. Festsetzungen). Bezugnehmend auf die ursprüngliche vorgesehene kompakte Bebauung sind so 31 Bäume für den Bereich der 2.Änderung erforderlich. Baumpflanzungen im Straßenraum sind im Ursprungsbebauungsplan für den Änderungsbereich nicht festgesetzt. Für den Gebietsrand gibt es die Festsetzung zur Herstellung eines mehrstufigen, 3-reihigen Gehölzsaumes, die auch im Bereich der 2.Änderung unter Einbeziehung des Gehölzbestandes berücksichtigt werden kann.

Durch die Realisierung der festgesetzten Anzahl von Baumpflanzungen in den Baugrundstücken und des Gehölzsaums am östlichen Gebietsrand kann der Eingriff ausgeglichen werden. Dabei wird der Gehölzsaum breiter angelegt, um hier Bäume mit einordnen zu können, die nicht in den sonstigen Flächen der Baugrundstücke gepflanzt werden können.

Ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG (Verbote der Tötung europäischer Vogelarten sowie der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Ruheplätze wildlebender Tierarten) kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Rodung für den Zeitraum zwischen 1.Oktober und 28.Februar / Vorabkontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Artenvorkommen) weitgehend verhindert werden.

Während der Bauphase sind weitere baubedingte Wirkungen für Tiere und Pflanzen (u. a. Staub- und Lärmimmissionen, Flächeninanspruchnahme und damit Funktionsverlust von Biotopstrukturen) zu erwarten. Diese sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und können entsprechend dem erforderlichen Umfang der Bauarbeiten auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Mit der Nutzung der neuen Wohngrundstücke ändern sich die Wirkungen für Tiere und Pflanzen dauerhaft. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der vorhandenen benachbarten Wohnnutzung sind diese nur geringfügig geänderte Auswirkungen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen muss insgesamt mit **geringen bis mittleren** Auswirkungen beim Umsetzen der Planung gerechnet werden. Minimierung und Kompensation sind möglich.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Schutzgut Landschaftsbild lässt sich nur über qualitative, schwer messbare Parameter beschreiben. Bewertungskriterien sind die Eigenart, die Natürlichkeit und die Vielfalt einer Landschaft.

Die Landschaft um Bad Sulza gehört zu den südöstlichen Ausläufern des Innerthüringer Ackerhügellandes. In einer leicht bewegten Topografie wird sie geprägt von Feldern und diversen Gehölzstrukturen. Prägendstes Element für Bad Sulza ist aber der Taleinschnitt der Ilm. Im Tal begleiten Ufergehölze und verschiedenen Grünbereiche die in Mäanderform fließende Ilm. Die mitunter steilen Hanglagen begrenzen den Blick und vermitteln den räumlichen Eindruck des Tales. Zwischen Ilm und dem nördlich zufließenden Emsenbach erhebt sich das Gelände „Auf dem Walzel“ leicht über die Täler. Dadurch ergibt sich eine Fernwirkung des Standortes und es entstehen Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft. Das gesamte Gebiet ist nahezu vollständig von Grünflächen verschiedener Ausformung eingefasst. Durch die lockere Einzelhausbebauung gibt es v.a. in der nördlichen Hälfte des Bebauungsplangebiets diverse Verknüpfungen in das Gebiet hinein. Gemeinsam mit dem nördlichen Grünzug des Gebiets entsteht so ein sehr durchgrünter Eindruck mit fließendem Wechsel zwischen Bebauung und Grün.

Der Standort der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Stelle am östlichen Rand des Gesamtgebietes. Für das Ortsbild ist der Großbaumbestand auf den südöstlichen Grundstücken, der sich locker nach Süden fortsetzt, von Bedeutung. Die übrigen als Grünland genutzten Flächen wirken für das Gesamtgebiet als Lücken zwischen mit 4-

geschossigen Wohnblöcken und Einfamilienhäusern. Lt. ursprünglichen Bebauungsplan waren auf diesen Flächen Reihenhäuser vorgesehen.

Obwohl dem Gesamtgebiet eine Fernwirkung zugeschrieben werden kann, haben die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes im jetzigen Zustand und aufgrund ihrer Größe im wesentlichen sehr geringe Bedeutung für das Erscheinungsbild des Gebietes. Als Lücke wirken sie eher nachteilig. Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild kann daher von geringer Wertigkeit ausgegangen werden.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen wird die Einzelhausbebauung der nördlich angrenzenden Teile des Gesamtgebietes fortgesetzt. Aufgrund der Grundstücksgrößen können der Durchgrünung des Gebietes förderliche Hausgärten angelegt werden, die ausreichend Platz für Baumpflanzungen haben. Das Bild des Gebietes wird aufgewertet. Der Bruch im Ortsbild zum Geschosswohnungsbau wird aber deutlicher erkennbar sein als bei der ursprünglich vorgesehenen Reihenhausbauung.

Bei der Umsetzung der o.g. Maßnahmen sind **geringe** Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Nur für benachbarte Teilbereiche sind die Auswirkungen etwas höher anzusetzen.

2.7 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet oder Teile des Plangebietes befinden sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes oder geschützten Biotopen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden direkt keine nach §§ 23 bis 30 BNatSchG besonders geschützten Flächen oder Einzelobjekte, Naturparke, Biosphärenreservate und gemeldete FFH-Gebiete/EG-Vogelschutzgebiete berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Umland von Bad Sulza gibt es zwei Thüringer Natura 2000-Gebiete, für die aber aufgrund der Lage und Entfernung keine Wechselwirkungen mit dem Plangebiet zu erwarten sind:

- FFH-Gebiet 46 „Finnehänge bei Auerstedt“ nördlich von Bad Sulza
- FFH-Gebiet 47 „Unteres Ilmtal“ südwestlich von Bad Sulza

Das Plangebiet hat **keine Bedeutung** für Schutzgebiete und geschützte Biotope.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Biotope

Auswirkungen der Planung auf bestehende Schutzgebiete und geschützte Biotope sind **nicht zu erwarten**.

2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Allgemein werden unter Kulturgütern archäologisch wertvolle Objekte, Baudenkmale, Bodendenkmale sowie historische Landnutzungsformen verstanden. Das

Denkmalschutzgesetz bildet die gesetzliche Grundlage dafür. Sachgüter sind darüberhinausgehende Gegenstände/bauliche Anlagen, die mit der natürlichen Umwelt in einem engen Zusammenhang stehen und für diese von Bedeutung sind (vgl. Kommentar zum UVPG).

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ befinden sich 4 repräsentative Wohnhäuser, die als Einzeldenkmale unter Schutz stehen:

- Wohnhaus Am Lachenweg 1
- Wohnhaus Wunderwaldstraße 7
- Wohnhaus Wunderwaldstraße 17 (Villa „Schönblick“)
- Wohnhaus Wunderwaldstraße 23

Diese Denkmale liegen jedoch außerhalb des Bereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Allerdings grenzt das Grundstück der Villa „Schönblick“ südöstlich direkt an. Belange des Umgebungsschutzes sind daher zu berücksichtigen.

Bodendenkmale liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Da das Gesamtgebiet schon frühzeitig Siedlungsraum war, können jedoch bei Bodenaufschlüssen archäologisch relevanten Funde auftreten.

Kultur- und Sachgüter haben als Schutzgüter für das Plangebiet **geringe bis mittlere** Bedeutung.

Prognose über die Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Mit der Bebauung in der Nachbarschaft der Villa „Schönblick“ werden Belange des Umgebungsschutzes dieses Einzeldenkmal berührt. Außerdem wird mit der Bebauung der an die Wunderwaldstraße grenzenden Grundstücke die Lücke der z.T. geschützten straßenbegleitenden Villenbebauung geschlossen, was Einfluss auf den Gesamteindruck hat. Es sind daher **geringe bis mittlere** Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Sollten archäologische Funde auftreten, werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz durchgeführt.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter und Gesamtbewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose über die Planungsauswirkungen)

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich im Plangebiet gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen und Verbesserungen sind von besonderer Bedeutung:

1. Mensch -> Pflanzen und Tiere:

Einengung des Lebensraumes durch Bebauung/Versiegelung bzw. Störung durch Nutzung, durch reduzierte Flächeninanspruchnahme gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan werden die Wirkungen mit der Änderung geringer ausfallen

2. Boden -> Pflanzen und Tiere:

Beeinträchtigung des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Neuversiegelung und Arbeitsprozesse im Zuge der Bauarbeiten

3. Boden und Fläche -> Pflanzen und Tiere:

neue Heckenflächen und strukturreiche Gärten im Plangebiet schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bzw. werten vorhandene auf

4. Mensch -> Boden und Fläche:

Flächeninanspruchnahme durch neue Nutzung und damit einhergehende Versiegelung bedingt Einengung der bisherigen Bodenfunktion; Eingriff in den Boden im Zuge der Bauarbeiten

5. Boden und Fläche -> Wasser:

Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen beeinträchtigt dezentrale Niederschlagsversickerung und führt zu erhöhtem Niederschlagsabfluss, durch verschiedene Maßnahmen zur Versickerung und die Ausführung der Verkehrsflächen mit durchlässigem Aufbau kann dieser Effekt reduziert werden

6. Boden und Fläche -> Mensch:

Durch geänderte Festlegungen zur Bebauung werden Flächen leichter für eine neue Wohnnutzung verfügbar

7. Boden und Fläche -> Klima und Luft:

Neue Bebauung und Versiegelung reduziert wirksame Flächen für die Kaltluftentstehung

8. Pflanzen und Tiere-> Orts- und Landschaftsbild:

Ergänzung der Bepflanzung am Gebietsrand, strukturreiche Gärten und attraktiv gestaltete öffentliche Grünflächen werten das Ortsbild auf

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet ist nicht zu erwarten. Die Umsetzung der Planung führt zu differenzierten Veränderungen des Umweltzustandes im Plangebiet. Während er sich in den durch die geplante Bebauung geprägten Teilen verschlechtert, erhalten die Bereiche mit vorgesehenen Pflanzmaßnahmen eine Aufwertung.

3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 2.Planänderung werden die im geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen vermutlich weiterhin aufgrund fehlender Nachfrage an einer Reihenhausbebauung nicht bebaut. Die Flächen würden weiterhin als Grünland genutzt. Eine andere Nutzung oder Gestaltung (z.B. als Grünanlage), die eine mögliche Bebauung einschränken würde, wäre aufgrund der Festlegungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Der Großteil der Flächen würde als innerstädtische Baulücke die städtebauliche Situation des Gebietes stören. Lediglich der Gehölzbestand auf den südöstlichen Grundstücken würde vollständig als ökologisch wertvolles Element erhalten bleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planänderung könnte als negativer Nebeneffekt der Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen zur Erschließung neuer Bauplätze am Ortsrand führen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für prognostizierte Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Planvorhaben können mit dem Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffswirkungen sowie für die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe vorgesehen werden.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich und werden in der 2.Änderung des Bebauungsplanes festgelegt:

V1 Erhalt und Schutz bestehender Gehölzstrukturen

Die Gehölzbestände im Südosten des Plangebietes sollten, soweit dies mit der geplanten Bebauung vereinbar ist, erhalten werden. Die verbleibenden Bestände müssen vor Schädigungen geschützt werden. Abgrabungen im Wurzelbereich (Traufbereich der Baumkrone) sind zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, müssen entsprechende Schutzvorkehrungen zum Erhalt eines gesunden Wurzelwerkes vorgenommen werden (fachgerechter Rückschnitt, Schutz vor Austrocknung, Wurzelvorhang). Während der Bauarbeiten muss ein Schutz des Baumbestandes unter besonderer Berücksichtigung der DIN 18920 und RAS LP 4 gewährleistet werden. Bei natürlichem Abgang oder notwendigen Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß § 6 der Baumschutzsatzung vorzunehmen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigung von in den zu erhaltenden Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes vorkommenden Arten sind diese Flächen vor unplanmäßiger Flächeninanspruchnahme zu schützen.

V2 Bauzeitregelung zum Schutz wildlebender Tiere und Vorabkontrolle bzgl. artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf vorkommende Arten dürfen erforderliche Beräumungs- und Rodungsmaßnahmen nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September eines Jahres unter Schonung des zur Erhaltung vorgesehenen Gehölzbestandes durchgeführt werden.

Um die Schädigungen oder Zerstörungen essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere im Gehölzbestand zu vermeiden, ist vor den Rodungsarbeiten eine Begehung durch eine fachlich qualifizierte Person erforderlich. Dabei werden die Gehölze auf essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen bzw. dauerhaften Niststätten von Höhlenbrütern überprüft. Sind keine Baumhöhlen oder vergleichbare Strukturen vorhanden, werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bei Feststellung o.g. Artenvorkommen sind die weiteren Maßnahmen unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu planen.

4.2 Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Minimierungsmaßnahmen lassen sich durch Festlegungen im Bebauungsplan absichern:

M1 Minimierung des Versiegelungsgrades und Begrünung der nicht bebauten Flächen

Die durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelten Flächen sind auf das funktionell notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den

Baugrundstücken sind mit Oberflächen auszuführen, die eine anteilige Versickerung zulassen. Darüber hinaus sollen Flachdächer nur als Gründach ausgeführt werden.

Für die nicht mit Gebäuden und Wegen überbauten Flächen ist eine vollflächige Begrünung vorzusehen, die die mit der Bebauung und Versiegelung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild reduzieren soll.

Die Grünflächen sind als Rasenfläche, Wiese oder strukturreiche Zierbepflanzung aus Sträuchern und Stauden anzulegen. Bei der Auswahl der Arten und Sorten wird auf heimische standortverträgliche Arten orientiert. Nur als Ausnahme und an besonderen Standorten sollten exotischen Arten gepflanzt werden. Rasenflächen sollen mit regionalen Saatgutmischungen angelegt werden. Gliederungen durch kräuter- und blütenreiche Blühstreifen können, soweit dies mit der Nutzung zu vereinbaren ist, angelegt werden. Die Mahd sollte in diesen Bereichen nach der Ausreifung der Samen erfolgen.

M2 Zurückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück

Das Niederschlagswasser soll durch Versickerung auf den unversiegelten Flächen oder über Versickerungsanlagen sowie durch Anlagen zur Regenwassernutzung zurückgehalten bzw. reduziert in Grundwasser oder Kanalisation abgeleitet werden.

Der Anteil versiegelter Flächen soll durch entsprechende Festlegungen des Bebauungsplanes gering gehalten werden.

Darüber hinaus können im Umweltbericht folgende Hinweise gegeben werden:

Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen wird die Baumaßnahme so gestaltet, dass Bodenverunreinigungen verhindert und Bodenverdichtungen/-versiegelungen auf ein Minimum beschränkt werden (vgl. § 1 und 7 BBSchG). Der vorübergehenden Sicherungspflicht für Bauzufahrten, Baulager und Baustelleneinrichtungen wird gefolgt. Nach Beendigung der Arbeiten erfolgt eine Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen der genutzten Flächen (z. B. für Lager- und Baustelleneinrichtungen).

Der bei Baumaßnahmen anfallende humose Mutterboden wird getrennt vom Unterboden gelagert, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt, sowie auf dem Grundstück wiederverwendet oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zugeführt.

Einer Berücksichtigung entsprechender schalltechnischer Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bei Nutzung wird Folge geleistet. Während der Bauausführung kommt modernste Technik zum Einsatz.

Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten.

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßgebend für den Umfang von Maßnahmen zum Ausgleich sind die im gültigen Bebauungsplan des Wohngebietes „Auf dem Walzel“ getroffenen Festlegungen zu Ausgleichsmaßnahmen. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Durch

Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ waren Eingriffe im Plangebiet bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Es ist jedoch zu prüfen, ob mit der 2. Änderung ein größerer Eingriff als bislang zulässig erfolgt.

Mit der Neuordnung der Nutzungsflächen ist eine geringfügige Erhöhung (ca. 5%) der Größe versiegelter Flächen um 434 m² möglich. Diese Auswirkung wird durch die Festlegungen zur Ausführung der Oberflächen von Stellplätzen Zufahrten und Wegen minimiert und muss nicht weiter ausgeglichen werden.

Als Ausgleich für die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ zur Pflanzung von Bäumen und zum Anlegen eines Gehölzsaums entlang des Siedlungsrandes werden die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen vorgesehen und in den Festsetzungen der 2.Änderung festgeschrieben.

A1 Pflanzung von Bäumen innerhalb der Hausgärten

Die sich im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet der 2.Änderung nach der ursprünglichen Parzellierung ergebende Anzahl von max. 31 Bäumen lässt sich nicht realisieren. Vom gegenwärtigen Baumbestand im Bereich der 1.Änderung müssen für die Umsetzung der Planung mindestens 8 Bäume gefällt werden. Nach der Baumschutzsatzung sind dafür 22 Bäume neu zu pflanzen. Ausgehend von der Parzellengröße und des jeweiligen Baumbestandes werden diese 22 Bäume den Baugrundstücken mit einem Pflanzgebot zugeordnet:

$\leq 700 \text{ m}^2$:	1 Baum
<math>700 1.000="" \leq="" \text{="" math>:<="" m}^2<="" td=""><td>2 Bäume</td></math>700>	2 Bäume
<math>1000 1.400="" \leq="" \text{="" math>:<="" m}^2<="" td=""><td>3 Bäume</td></math>1000>	3 Bäume
<math>>1.400 \text{="" math>:<="" m}^2<="" td=""><td>4 Bäume</td></math>>1.400>	4 Bäume

Die Differenz von 9 Bäumen zum ursprünglichen Bebauungsplan kann im Gehölzsaum am Gebietsrand ausgeglichen werden (vgl. A2).

Unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung sind Neupflanzungen von alten Obstbaumsorten vorgesehen, die folgende Mindestqualität haben sollen:
Hochstamm, STU ≥ 20 cm.

In Randlage der Grundstücke kann auch stattdessen aus der nachfolgenden Artenliste gewählt werden.

Bäume 3.Ordnung, Kleinbäume, Wuchshöhe bis 10m:

1. *Crataegus laevigata* (zweigrifflicher Weißdorn)
2. *Crataegus monogyna* (eingrifflicher Weißdorn)
3. *Prunus padus* (Traubenkirsche)
4. *Sorbus aria* (Mehlbeere)
5. *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
6. *Sorbus x thuringiaca* „Fastinginata“(Thür. Mehlbeere)

A2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Saumstreifen am Rand des Geltungsbereiches

Im geltenden Bebauungsplan ist für den Rand des Plangebietes ein mehrschichtiger Gehölzsaum festgelegt, der als 3-reihige Bepflanzung angelegt werden soll. Für die Grundstücke am östlichen Rand des Gesamtgebietes wird diese Heckenpflanzung in einer Breite von 5 m geplant, so dass hier auch die 9 Bäume gepflanzt werden können, für die eine Einordnung nach den Festlegungen zur Ausgleichsmaßnahme A1 nicht möglich ist. Zur

Einordnung der Bäume ist eine 4-reihige Anlage der Bepflanzung vorgesehen. Auf einer Länge von 88 m wird danach eine Heckenfläche von 440 m² hergestellt.

Zusammensetzung der Heckenpflanzung:

- 9 Stck. Klein- bis mittelgroße Bäume (ca. 1 Stck./ 50 m²)
 - 20 Stck. Großsträucher (ca. 2 Stck./ 50 m²)
 - 110 Stck. Normalsträucher (ca. 12 Stck./ 50 m²)
 - 90 Stck. Kleinsträucher (ca. 10 Stck./ 50 m²)
- Pflanzenliste (Auswahl ist möglich):

Bäume 2. Ordnung, mittelgroße Bäume, Wuchshöhe über 10m:

1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Carpinus betulus (Hainbuche)
3. Prunus avium (Vogelkirsche)
4. Salix caprea (Salweide)

Mindestqualität: 2 xv., Hochstamm, STU = 18-20 cm

Bäume 3. Ordnung, Kleinbäume, Wuchshöhe bis 10m:

5. Crataegus laevigata (zweigrieffliger Weißdorn)
6. Crataegus monogyna (eingrieffliger Weißdorn)
7. Prunus padus (Traubenkirsche)
8. Sorbus aria (Mehlbeere)
9. Sorbus aucuparia (Eberesche)
10. Sorbus x thuringiaca „Fastinginata“(Thür. Mehlbeere)

Mindestqualität: 2 xv, Hochstamm, STU = 18-20 cm

Sträucher:

1. Cornus mas (Kornelkirsche)
2. Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
3. Corylus avellana (Haselnuss)
4. Crataegus laevigata (Zweigrieffliger Weißdorn)
5. Ligustrum vulgare (Liguster)
6. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
7. Prunus spinosa (Schlehe)
8. Ribes in Arten (Johannisbeere)
9. Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
10. Rosa rugosa (Apfel-Rose)
11. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
12. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
13. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Mindestqualität:

Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, H = 125-150 cm
Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 60 –100 cm
Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 40 - 60 cm

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ die bauliche Entwicklung des Teilbereiches zwischen Albert-Lindner-Straße und Wunderwaldstraße verfolgt wird, sind

planerische Alternativen nur hinsichtlich der Planungskonzeption des allgemeinen Wohngebietes sowie alternativer Nutzungen am Standort zu prüfen.

5.1 Planerische Alternativen

Alternativen zur Planungskonzeption bestehen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl) orientiert sich an einer harmonischen Einordnung des Wohngebietes in das Siedlungsgefüge. Die Höhe der neuen Wohngebäude soll die Höhe der bestehenden Geschosswohnungsbauten südlich des Änderungsbereiches nicht überragen. Die Grundflächenzahl entspricht dem Höchstwert nach BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet und stellt eine angemessene städtebauliche Dichte im bestehenden Siedlungsgefüge her. Diesbezüglich gibt es keine sinnvolle planerische Alternative, um die Ziele des Bebauungsplanes zu erreichen. Die offene Bauweise in Einzelhausbebauung entspricht dem Bedarf lokaler bauwilliger Personen. Eine flächensparende Alternativ wäre eine Reihenhaus- oder Doppelhausbebauung. Diese Bauweisen birgt jedoch das Risiko, dass sich aufgrund der genannten Nachfrage in absehbarer Zeit keine oder nur bedingt Bauwerber finden und das Planungsziel einer zügigen Nachverdichtung nicht erreicht wird.

Mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird eine zur Erschließungsstraße orientierende Bebauung verfolgt, die großflächige rückwärtige Gartenbereiche erlaubt. Insbesondere größere private Grünflächen entsprechen den Bedarf lokaler bauwilliger Personen. Sollte alternativ dazu ein größerer Bereich überbaubar sein, würde dadurch das städtebauliche Konzept gestört und die Chance zur Vernetzung der Gartenbereiche zu einem großen Grünbereich minimiert.

Eine grundlegende Alternative zur geplanten Verkehrserschließung ist aufgrund vorhandener Zwangspunkte nicht gegeben. Die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen (die möglichst in den Verkehrsflächen liegen sollten) und die Anbindung an die vorhandenen Straßen unter dem Aspekt der Verbindung benachbarter Wohngebiete sind wesentliche Randbedingungen für die Einordnung der Straßen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des sparsamen Umgangs mit den Flächen soll zudem eine Doppelerschließung von Grundstücken vermieden werden. Es wurden 2 Varianten mit einer bzw. zwei Stichstraßen unterschiedlicher Länge und Lage geprüft, von denen sich die mit 2 kurzen Stichstraßen als die hinsichtlich Erschließungs- und Folgekosten Günstigere erwies.

5.2 Nutzungsalternativen

Um Nutzungskonflikte mit dem durch Wohnnutzung geprägten nähere Umfeld des Änderungsbereiches zu vermeiden, wird auch im Plangebiet eine Wohnnutzung mit wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen angestrebt. Diese Festsetzung entspricht dem Planungsziel des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Informationen zur Beschreibung des Umweltzustandes wurden aus allgemein zugänglichen öffentlichen Quellen des Landes Thüringen entnommen. Insbesondere die

Angaben des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurden genutzt (http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/soem/soem08.html).

Die Umweltauswirkungen werden verbal beurteilt. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in 4 Abstufungen eingeschätzt: keine, sehr geringe, geringe und mittlere. Eine hohe Erheblichkeit musste nicht festgestellt werden, da bei allen Auswirkungen die Möglichkeit eines Ausgleiches besteht.

Die Abschätzung der Lärmsituation im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Für ein allgemeines Wohngebiet gelten gemäß DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Daten zum Verkehrsaufkommen und zur Lärmemission wurden der Hochrechnungstabelle des Straßenbauamtes Mittelthüringen entnommen. Diese basiert auf einer Verkehrszählung von 2015. Ausgehend von dem Mittelungspegel tags und nachts in einer Entfernung von 25 m von der Fahrbahnmitte, der in den Verkehrsdaten für den Straßenabschnitt angegeben wird, erfolgt eine zusätzliche Berechnung des Mittelungspegels für die tatsächliche Entfernung der geplanten Bebauung mit Hilfe des Lärmrechners der städtebaulichen Lärmfibel.

Die Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung verbal vorgenommen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte aufgrund des vorhandenen Baurechts (Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) nicht.

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Wichtig für das Erreichen der Umweltschutzziele ist die strikte Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grundsätzlich erfolgt eine diesbezügliche Überwachung im Zuge des Bauantragsverfahrens. Die betroffenen Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde) werden dabei beteiligt.

Für die fachgerechte Ausführung der Pflanz- und Pflegearbeiten ist der Bauherr verantwortlich. Kontrollen werden von der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Weitergehende Überwachungs- und Monitoringfunktionen nehmen im Rahmen ihrer gesetzlichen Prüf- und Überwachungspflichten die Bauaufsichts- und die Umweltbehörden wahr.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob mit der Planung voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und wie diese minimiert bzw. kompensiert werden können. Dazu werden Zustand und Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Der Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ setzt für das Gesamtgebiet die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fest. In dem Bereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes sollen die darüber hinaus gehenden Festsetzungen zur Bauweise und zu den Baufeldern so geändert werden, dass eine Einzelhausbebauung möglich wird. Die ursprüngliche Ausweisung einer Reihenhausbebauung steht der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauland entgegen, bei der potenzielle Bauherren an einer Einzelhausbebauung interessiert sind. Dafür sollen Festsetzungen für den Bereich der Flurstücke 622/3, 622/4, 637/1, 637/2, 638, 639, 640/4,

647/5 (teilw.), 648/4 (teilw.), 649/3, 650/7, 650/6, 658/21 (teilw.), Flur 3, Gemarkung Bad Sulza geändert werden.

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden eingehalten. Die Änderung widerspricht keinen regionalplanerischen Vorgaben.

Aufgrund der Änderung eines gültigen Bebauungsplanes gelten für die Betrachtung der Umweltauswirkungen die Regelungen für Innenbereiche nach § 34 BauGB. Eine Bewertung des Eingriffs in die Biotope mit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen werden bei Einzelbäumen entsprechender Größe auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Sulza ausgeglichen. Die für den Geltungsbereich der 2.Änderung ausgewiesenen Pflanzungen können in der erforderlichen Stückzahl bzw. Größe realisiert werden.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet berührt keine wertvollen Lebensräume.

Das Vorhaben befindet sich in der Heilquellenschutzzone III. Unter Einhaltung der dafür geltenden Vorschriften kann die Planung umgesetzt werden.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet wird durch die Versiegelung geringfügig reduziert. Zur Minimierung des Einflusses auf den Niederschlagsabfluss werden Maßnahmen zur Rückhaltung, Nutzung und Versickerung vorgesehen.

Villen, die Einzeldenkmale sind, befinden sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan „Auf dem Walzel“. Der Änderungsbereich berührt den Umgebungsschutz der Villa „Schönblick“. Gebäudeeinordnung und Grundstücksgestaltung nehmen darauf Rücksicht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Bei der Prüfung der Schutzgüter wurden im Ergebnis folgende Auswirkungen festgestellt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Belastung durch Verkehrslärm	gering
	Veränderungen des Nutzungswertes für die Bewohner	keine
Boden und Fläche	Verlust der Bodenfunktion durch Bebauung und Versiegelung	gering
	Belastung mit Altlasten	keine
	Flächenversiegelung	gering

	Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion	keine
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	gering
	Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser	mittel
	Auswirkungen auf oberirdische Gewässer	keine
Klima und Luft	Veränderung von Kaltluftentstehungsgebiete	gering
	Veränderung der Kalt- und Frischluftzufuhr	keine
Pflanzen und Tiere	Verlust bzw. eine Veränderung von Vegetationsfläche und Lebensraum für die Tiere	gering-mittel
	Chance zur Verbesserung vorhandener und zur Entwicklung neuer Biotope durch Ausgleichsmaßnahmen	gering-mittel
Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes	gering
Kultur- und Sachgüter	Betroffenheit von Einzeldenkmalen	gering-mittel
	Freilegung / Überbauung archäologischer Funde	gering
Schutzgebiete	Betroffenheit von Schutzgebieten	keine
Wechselwirkungen	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung hat Auswirkungen auf Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Versickerung	gering

Nach § 1 a BauGB wurde im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes eine Eingriffsbewertung durchgeführt. Im Ergebnis dieser wurden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen.